

**REGIONE EMILIA ROMAGNA**  
**AZIENDA USL DI IMOLA**  
**U.O. Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche**

**AVVISO PUBBLICO DI VENDITA ALL'ASTA DI IMMOBILE DI PROPRIETA'  
DELL'AZIENDA USL DI IMOLA – GARA 23/2011**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE**

L'Azienda USL di Imola, in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. 106 del 06/09/2011, rende noto che, a seguito di due incanti andati deserti, intende ora procedere a licitazione privata, ai sensi dell'art. 89, comma 1 lett. a) del R.D. 824/1927 per alienare il bene immobile di sua proprietà, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso e come di seguito descritto.

**per la “ LICITAZIONE PRIVATA DI VENDITA IMMOBILE DENOMINATO “PAOLINI” DI MONTECATONE DELL'AZIENDA USL DI IMOLA – Via Montecatone, 34 – 40026 Imola (BO) - contraddistinto catastalmente al Foglio 170 Mappale 47**

COLLEGAMENTI:

L'immobile è sito nel Comune di Imola (BO) in località Montecatone tra le vallate dei torrenti Correcchio e Sellustra, sulle prime pendici collinari imolesi a pochi km ad ovest di Imola ed a sud della via Emilia, ad un'altitudine di circa 300 m s.l.m., l'area ha accesso diretto alla Via Montecatone.

Il padiglione è immerso nel parco di Montecatone costituito da Viali di tigli, lecci, abeti rossi, pini silvestri e cedri inserendosi in modo armonioso nel paesaggio naturale circostante.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il progetto del Padiglione si inserisce in un complesso che è il risultato di un intervento degli anni Trenta del XX secolo (1934-1941) ispirato ad un'architettura semplice tipica del razionalismo italiano caratterizzata da forme geometriche pure.

La struttura venne realizzata insieme ad altri due padiglioni per la cura ed il recupero dei malati in virtù della purezza dell'aria e della salubrità del clima delle alture collinari dell'imolese.

Il fabbricato, costruito nella parte più bassa del colle, quasi ad ingresso dell'intero complesso è suddiviso in due elementi strutturali principali, separati da un corpo di fabbrica di collegamento.

E' costituito da cinque piani, di cui uno interrato, ed è caratterizzato da un'ampia scalinata interna d'ingresso al pari dell'edificio. I prospetti del corpo centrale sono scanditi dalla simmetrica riproposizione di tre ampie aperture, destinate ad aumentare la luminosità degli interni.

Il corpo di fabbrica di collegamento è intonacato in color terra di Siena, mentre l'ala dell'edificio destinata a laboratorio, ripropone le linee guida e le medesime soluzioni cromatiche del prospetto principale, scandita da un impiego del cemento secondo una morfologia volta ad esaltare le forme lineari dell'architettura razionalista.

La struttura portante dell'edificio è con pareti in muratura di mattoni pieni, sia che siano perimetrali o interni, di spessore notevole al primo ordine (di circa 90 centimetri) per poi rastremarsi agli ordini successivi. Inoltre presenta strutture orizzontali, costituite da solai in latero-cemento gettati in opera, completati da una soletta in c.c.a., da un sottofondo per gli impianti e da uno strato di pavimentazione.

L'intera struttura delle scale è stata realizzata in conglomerato cementizio armato come anche una porzione dell'ultimo corpo di fabbrica del Padiglione che, al piano terra, era destinato ad una piccola sala cinematografica, dove sia i pilastri che il solaio, a volta, sono in c.c.a. gettati in opera.

Il fabbricato si presenta come una struttura monoblocco “lineare”, dove lungo l'asse principale, rappresentato dal corridoio, si vengono a susseguire tutti gli ambienti che erano destinati alla degenza e alle attività correlate.

Il corpo di fabbrica che era destinato ad uso ospedaliero è distribuito su cinque piani, dove:

- al piano seminterrato vi erano distribuiti la gran parte dei servizi logistici per una Sup. utile di circa mq 2.903,84 e una Sup. accessoria di circa mq 210,60 distribuiti in circa 40 ambienti;
- al piano terra vi erano i servizi dedicati ai parenti dei degenti, per una Sup. utile di circa mq 2.721,42 e una Sup. accessoria di circa mq 311,51, distribuiti in circa 40 ambienti;
- al piano primo vi erano i soggiorni e le camere di degenza per una Sup. utile di circa mq 1.961,59 e una Sup. accessoria di circa mq 622,55, distribuiti in circa 30 ambienti;
- al piano secondo vi erano i soggiorni e le camere di degenza per una Sup. utile di circa mq 1.308,75, distribuiti in circa 25 ambienti
- il piano terzo aveva la funzione di sottotetto e di terrazzo di copertura accessibile per una Sup. utile di circa mq 197,62 e una Sup. accessoria di circa mq 1.077,55;

L'area cortiliva di pertinenza comprensiva dell'area di sedime dei fabbricati, è pari a mq 24.196

#### CONFINI

L'immobile in parola confina a sud-ovest con la struttura ospedaliera "Montecatone Rehabilitation Institute Spa" – a nord-ovest con la strada comunale Via Montecatone – a nord-est e sud-est con terreni di proprietà INPS.

#### ESTREMI CATASTALI

L'immobile insiste su un lotto di terreno censito al N.C.T. del Comune di Imola come segue:

Fg.	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
				Ha - are - ca	dominicale	agrario
170	47	Ente Urbano		2 41 96		

L'immobile è distinto al N.C.E.U. del Comune di Imola come segue:

Dati Identificativi			Dati di Classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
	170	47		B/2	2	41430 m <sup>3</sup>	9104 m <sup>2</sup>	€ 40.654,02

#### CLASSIFICAZIONE DI P.R.G.

Il fabbricato contenente l'immobile in oggetto è attualmente classificato in base dal Piano Regolatore Vigente come segue:

Zone Fa – Art. 38 – zone urbane ad organizzazione morfologica specialistica ad impianti singolare per l'erogazione di servizi di interesse generale.

Le principali utilizzazioni compatibili, previste dalle norme tecniche di attuazione, per gli edifici a base specialistica di tipo sanitario come quello in oggetto sono:

- abitazioni specialistiche e/o collettive;
- attività direzionali e di erogazione di servizi;
- attività ricettive, limitate a hotel, alberghi, motel, ostelli, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere;
- strutture religiose;
- strutture culturali limitate a: centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche ed archivi;
- strutture sanitarie assistenziali;
- strutture ricreative limitate a: teatri e cinematografi, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, ecc.
- Negli edifici di base specialistica è ammessa la creazione di una residenza per il personale di custodia, con una Set massima di mq. 150.

Per gli edifici di base specialistica è ammesso, inoltre, l'intervento di ampliamento per un incremento massimo pari alla Superficie Edilizia Totale (Set) del 40% o il rispetto di un indice fondiario di mq/mq 1,00 in caso di intervento di demolizione e ricostruzione che interessi più del 50% del complesso.

#### VINCOLI:

L'immobile "Padiglione Paolini" è stato dichiarato "di interesse storico artistico" con decreto del Direttore Regionale del 11/11/2009 prot. N. 2066, da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, ai sensi dell'art. 10, comma 1, e art. 12 del D.Lgs 42/2004.

Con provvedimento del Direttore Regionale in data 11/12/2008, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, ha autorizzato, ai sensi dell'art. 55, comma 3 e dell'art. 56 del D.Lgs 42/2004, l'alienazione dell'immobile denominato "Padiglione Paolini", nel rispetto delle prescrizioni espresse nell'atto suddetto.

1. **AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE: AZIENDA USL DI IMOLA** – Unità Operativa Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche - *Indirizzo postale:* P.le Giovanni dalle Bande Nere, 11 - 40026 Imola (BO) – Italia - *Indirizzo Internet:* <http://www.ausl.imola.bo.it>  
*Posta elettronica:* sat@ausl.imola.bo.it- *Fax:* +39 0542-604405

• Responsabile del procedimento: **Dr. Ing. Domenico Alessandro Faiello** – Responsabile della U.O. Patrimonio e Tecnologie Impiantistiche AUSL Imola

- Per informazioni di carattere tecnico e sopralluoghi rivolgersi a:  
- Ing. Andrea Neri – tel. 0542-604422 - fax 0542-604405

Per informazioni di carattere amministrativo rivolgersi a:

- Dr.ssa Paola Bandini - geom. Ignazio Paterna - tel. 0542-604425 –604424 – fax 0542-604405.

- Si rende noto che tutte le informazioni relative alla **gara** (bando, modulistica, l'aggiudicazione, l'elenco delle offerte presentate e di quelle ammesse alla gara, le eventuali esclusioni e le offerte economiche) saranno pubblicate e a disposizione dei concorrenti ed interessati, sul sito Internet [www.ausl.imola.bo.it](http://www.ausl.imola.bo.it)

2. **PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE:** licitazione privata ai sensi all'art. 89, comma 1 lett. A) del R.D. nr. 827/1924.

3. **PREZZO A BASE D'ASTA:** € 5.700.000,00 (euro Cinquemilionisettecentomila/ 00)

4. **DOCUMENTAZIONE.**

Tutta la documentazione tecnica del bene in vendita è in visione presso gli uffici della U.O. Patrimonio e tecnologie Impiantistiche dell'Azienda USL di Imola - P.le Giovanni dalle Bande Nere, 11 – 40026 Imola – previo appuntamento telefonico al numero Tel. 0542-604424-604425 - nei giorni feriali, escluso il sabato.

**Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Imola, agli albi dell'Azienda USL di Imola e sul sito Internet dell'AUSL di Imola all'indirizzo: [www.ausl.imola.bo.it](http://www.ausl.imola.bo.it).**

5. **TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE, DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE E SOPRALLUOGO:**

La Direzione Generale nominerà una Commissione composta da tre membri compreso il Responsabile del Procedimento che presidieranno le operazioni di licitazione.

5.1 - 1° FASE - La Commissione, per mezzo di avviso, inviterà alla licitazione privata i Soggetti che ne hanno fatto richiesta a presentare anche verbalmente la propria offerta (economica e modalità di pagamento).

La Commissione si riserva di richiamare i concorrenti, anche in più sedute, al fine di migliorare le offerte dichiarate.

Per ciascun singolo incontro di licitazione verrà redatto un verbale sottoscritto dalla commissione e dal concorrente, dal quale risulteranno l'importo e le condizioni di pagamento offerti.

Sono ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo a base di gara, la Direzione Generale si riserva comunque la facoltà di non aggiudicare l'incanto qualora, a suo insindacabile giudizio ritenesse l'offerta non vantaggiosa per l'Azienda.

5.2 - 2° FASE - La Commissione, con apposito verbale redige la graduatoria provvisoria delle offerte presentate in base al prezzo offerto ed alle modalità di pagamento, e contestualmente trasmette gli atti alla Direzione Generale per la aggiudicazione provvisoria. Una volta conseguita la aggiudicazione provvisoria dalla Direzione Generale la Commissione inviterà il concorrente primo classificato alla formalizzazione, dell'offerta, su apposito schema redatto dall'amministrazione (allegato 1), entro il termine di gg. 21 dal ricevimento della comunicazione.

Al ricevimento della formalizzazione dell'offerta, la Commissione, accertato il versamento presso la Tesoreria dell'Azienda a titolo di caparra del 10% dell'importo offerto, trasmetterà gli atti di licitazione alla Direzione Generale che formalizzerà l'aggiudicazione definitiva mediante propria determinazione.

#### 6. **PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicazione dell'incanto avrà luogo per mezzo di licitazione privata, ai sensi del regolamento della Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D. n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

La procedura prescelta per l'aggiudicazione è quella prevista secondo le modalità di cui all'art. 89 del R.D. 827/24. L'incanto sarà aggiudicato all'offerta con prezzo e modalità di pagamento più vantaggiose per l'Amministrazione. L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, dichiarata congrua dall'Amministrazione. Nel caso di due o più offerte valide di pari importo si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24 (ulteriore trattativa tra gli offerenti).

In caso di discordanza tra il prezzo in cifre ed in lettere, prevarrà il più vantaggioso per l'Amministrazione.

Il verbale d'aggiudicazione provvisoria sarà senz'altro vincolante ed obbligatorio per l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge; prima dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, l'offerente aggiudicatario verserà una cifra pari al 10% dell'importo offerto a titolo di caparra.

L'aggiudicazione definitiva, che avverrà mediante apposito atto di approvazione del verbale di aggiudicazione provvisoria, non produce alcun effetto traslativo della proprietà. Il diritto di acquisto non può essere ceduto dall'aggiudicatario sino alla stipula del rogito e dell'avvenuto pagamento a saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre ad altri oneri previsti nel bando.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto di vendita, nonché tutte le imposte, tasse, spese generali e tecniche che l'Amministrazione sostiene per l'esperimento dell'alienazione saranno a totale carico dell'acquirente.

In caso di rinuncia, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'immobile al miglior offerente, secondo l'ordine della graduatoria.

Non è ammessa la proposta, in luogo di tutto o parte del pagamento del prezzo, della cessione in permuta di immobili.

L'Amministrazione si riserva di effettuare, direttamente o con richiesta della relativa documentazione, gli accertamenti relativi alla veridicità delle dichiarazioni prodotte dai concorrenti.

Gli assegnatari sono tenuti ai seguenti adempimenti nel termine che gli verrà fissato dall'Ente :

- a) trasmissione della documentazione richiesta a riprova delle dichiarazioni rese;
- b) versamento delle spese contrattuali
- c) stipulazione del rogito notarile

Ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, in materia di documentazione amministrativa, l'Amministrazione potrà procedere a controllare la veridicità delle eventuali dichiarazioni sostitutive rese, con l'avvertimento che, ferme restando le responsabilità, anche penali, di cui agli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000, qualora dal controllo suddetto emerga la non veridicità del contenuto anche solo di una di tali dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

L'immobile sarà venduto a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così con ogni pertinenza, aderenza, ragione, azione, prescrizione, reso, uso e servitù, attiva e passiva, apparenti e non, se vi sono e come vi sono. Eventuali oneri e procedure di apposizione dei confini, di frazionamento e/o di accatastamento saranno a carico dell'assegnatari.

#### 7. **DIRITTO DI PRELAZIONE**

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali è titolare del diritto di prelazione all'acquisto del bene, ai sensi dell'art. 60 e ss. gg. del D.Lgs. 42/2004, da esercitarsi entro 60 gg dalla data di ricezione da parte dell'Azienda USL di Imola della denuncia prevista dall'art. 59 della normativa medesima. Trascorso tale termine, senza che venga esercitata la prelazione, l'Amministrazione procederà all'aggiudicazione definitiva.

L'approvazione del verbale di aggiudicazione provvisoria, qualora la stessa diventi definitiva in quanto non esercitato il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, costituisce, per l'aggiudicatario, il momento dell'assunzione dell'obbligazione di acquisto del bene nei confronti dell'Azienda USL.

Qualora invece il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali eserciti il diritto di prelazione e stipuli l'atto pubblico di compravendita, l'aggiudicatario provvisorio dell'asta decade e si estinguono tutte le obbligazioni derivanti dagli atti di gara. In questo caso il deposito cauzionale provvisorio verrà restituito all'aggiudicatario.

8. **FACOLTA' DELL'AMMINISTRAZIONE:** L'Azienda USL di Imola si riserva la facoltà di aggiudicare la procedura di gara in oggetto, anche in presenza di una sola offerta valida, nonché la facoltà di modificare, sospendere o revocare il presente bando nonché la procedura di gara ancorché esperita.
9. **PAGAMENTI:** Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, e di ogni onere (stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto di vendita, imposte, tasse, spese generali e tecniche) anche tenuto dall'Amministrazione posto a carico dell'acquirente avverrà in base a quanto definito in sede di offerta, al netto dei versamenti effettuati.

La stipula del contratto di compravendita (rogito), nel caso di pagamento in un'unica soluzione, o dell'atto preliminare, nel caso di pagamento in più rate, dovrà comunque avvenire, previo invito dell'Amministrazione, entro i sessanta giorni successivi al termine della scadenza del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali. In caso di rinuncia, l'Amministrazione tratterà il 10% dell'importo depositato a titolo di caparra versato dall'aggiudicatario e provvederà ad aggiudicare l'incanto al miglior offerente che segue in graduatoria.

La stipula del contratto di compravendita (rogito) avverrà con il saldo dell'importo offerto e degli oneri a carico dell'aggiudicatario.

10. **CONTENUTO DELL'ATTO PRELIMINARE - clausola consegna anticipata con autorizzazione esecuzione lavori, rischi e responsabilità in capo all'acquirente:** L'Azienda USL, in quanto parte alienante, autorizza l'acquirente ad effettuare, anche per mezzo di incaricati debitamente assicurati per la responsabilità civile, l'accesso all'immobile per lo svolgimento di eventuali lavori di restauro, ristrutturazione, opere di intervento, manutenzione e pulizia, impegnandosi, su richiesta dell'acquirente, ad adoperarsi presso gli enti competenti, per la presentazione di eventuali denunce e/o dichiarazioni per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni urbanistiche o Ministeriali ed in ogni caso a porre in essere quant'altro si renda necessario per lo svolgimento delle predette attività, il tutto senza oneri economici in capo ad essa e nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche.

L'acquirente si obbliga a tenere indenne l'alienante da eventuali danni a persone o cose nonché da eventuali sanzioni derivanti sia dalle attività indicate al periodo precedente che dalla custodia dell'immobile e delle pertinenze oggetto di compravendita.

11. **DISPOSIZIONI FINALI:** Trattandosi di bene acquisito ed utilizzato nell'ambito dell'attività istituzionale, la vendita avviene al di fuori del campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 1 e 4 del DPR 633/72, pertanto saranno a carico dell'acquirente le imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali.

Il deposito cauzionale effettuato dall'aggiudicatario provvisorio sarà trattenuto dall'Azienda USL e svincolato successivamente alla stipulazione dell'atto di compravendita. In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali, la cauzione verrà restituita all'aggiudicatario provvisorio non appena l'Ente riceverà la comunicazione di esercizio del diritto di prelazione.

Il Responsabile dell'U.O. Patrimonio  
e Tecnologie Impiantistiche  
Dott. Ing. Domenico Alessandro Faiello